

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Jugement civil n° 2025TALCH08/00086

Audience publique du mercredi, 21 mai 2025.

Numéro du rôle : TAL-2024-02625

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, juge,
Elodie DA COSTA, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

- 1) PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 20 mars 2024,

comparaissant par la société RODESCH Avocats à la Cour, représentée par Maître Rachel JAZBINSEK, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GEIGER,

comparaissant par la société KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Procédure :

Par exploit du 20 mars 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après : les consorts PERSONNE3.)), comparaissant par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) à la Cour, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Rachel JAZBINSEK, ont fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après : « la société SOCIETE3.) ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de ce siège.

La société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, s'est constituée pour la société SOCIETE3.) en date du 25 mars 2024.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2024-02625 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 10 février 2025. L'affaire a été renvoyée à l'audience du 19 mars 2025, date à laquelle elle a été prise en délibéré.

2. Moyens et prétentions des parties :

Aux termes de leur assignation, **les consorts PERSONNE3.)** demandent, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du présent jugement, à voir :

- condamner la société SOCIETE3.) à la mise en œuvre de la garantie d'achèvement, sinon au paiement du montant de 90.000.- euros, somme correspondant à la valeur des travaux d'achèvement à réaliser, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- condamner la société SOCIETE3.) au paiement de la somme de 8.234,19.- euros (dont 2.000.- euros HTVA), somme correspondant aux dommages et intérêts énoncés, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- condamner la société SOCIETE3.) au paiement de la somme de 2.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société SOCIETE4.), qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

À l'appui de leur demande, les consorts PERSONNE4.) exposent qu'ils auraient acquis par acte du 17 septembre 2020, un immeuble en l'état futur achèvement à L-ADRESSE1.), par le biais du promoteur SOCIETE5.) S.à.r.l. (ci-après : « la société SOCIETE5.) »)

Conformément aux textes légaux, une garantie d'achèvement aurait été signée avec la Banque SOCIETE3.), le 10 septembre 2020, portant la référence LA/RE/pws/2020/OL/317/D019140/13-700-939-5.

Ils soutiennent que la société SOCIETE5.) aurait accusé un retard de plus de 9 mois dans la réalisation des travaux, mais aurait refusé de dédommager les parties demanderesse, malgré qu'elle ait reconnu son retard.

La société SOCIETE5.) aurait en urgence orchestré la remise des clés sous menace de stopper les travaux et de se mettre en faillite si les conjoints PERSONNE3.) refusaient de payer les dernières tranches et d'accepter les travaux.

Les travaux auraient en ce sens été réceptionnés par procès-verbal de réception le 23 décembre 2022, et ce malgré non-achèvement des travaux.

Ils précisent que le prédit procès-verbal de réception aurait été signé moyennant des défauts de conformité et de nombreuses réserves listés en détail.

Ainsi, le procès-verbal y mentionnerait l'ensemble des manquements à l'exécution du contrat, à savoir l'absence de volets, l'absence du carport et l'absence de garde-corps, ainsi que des réserves telles que l'absence de certains petits matériaux (miroir, luminaires, interrupteurs), travaux de peinture à finaliser, tableau électrique non terminé etc...

Les défauts de conformité et réserves n'auraient pas pu être levés suite à la faillite sur aveu de la société SOCIETE5.) par jugement du 1^{er} septembre 2023.

Ils exposent qu'ils auraient contacté le garant SOCIETE3.) qui aurait rétorqué que la signature du procès-verbal de réception du 23 décembre 2022 clôturerait le dossier. Cependant, les conjoints PERSONNE4.) contestent le raisonnement adopté par la Banque SOCIETE3.), alors qu'il résulterait à suffisance du procès-verbal de réception que les travaux ne seraient pas achevés.

Malgré mise en demeure du 10 octobre 2023 et relance du 14 novembre 2023, la Banque SOCIETE3.) aurait finalement répondu par courrier du 29 novembre 2023, pour cependant refuser de prendre en charge les défauts inachevés, et ce au motif que les réserves listées au procès-verbal auraient été levées en partie, que la signature du procès-verbal vaudrait achèvement et que la procédure pour dénoncer le défaut d'achèvement n'aurait pas été respectée.

En droit, les conjoints PERSONNE4.) font valoir que le défaut d'achèvement serait rapporté par le biais du procès-verbal du 23 décembre 2023, duquel on constaterait sans équivoque :

- l'absence du garde-corps au rez-de-jardin, au rez-de-chaussée, au 1^{er} étage et aux combles;
- l'absence du carport et du grillage sécurisant la bouche d'aération dans les pavés du carport.

Ainsi, il résulterait également des photos prises avant la réunion du 23 décembre 2022 que l'absence de garde-corps serait dangereuse, alors que chaque étage ne disposerait que d'une seule encoche métallique permettant l'enchâssement des garde-corps en verre. Cependant ces encoches d'une hauteur de 5 cm ne sauraient valablement être considérées comme des garde-corps *stricto sensu*.

Ils estiment que bien qu'il n'y ait pas de dispositions légales imposant une hauteur minimum pour un garde-corps, sa fonction même, à savoir empêcher qu'un adulte moyen tombe ou bascule dans le trou avoisinant, ferait en sorte que le garde-corps doit avoir une hauteur supérieure à la moitié de cet adulte moyen. Ce raisonnement serait également appliqué par l'ITM qui recommanderait ainsi un garde-corps de minimum 0,90 cm sinon 1 m.

L'absence de carport aurait également pour conséquence de créer une situation dangereuse, alors que le trou d'environ 100 cm x 50 cm dans la dalle devant accueillir le carport, pourrait engendrer la chute de quelqu'un et ne répondrait ainsi pas aux mesures de sécurité.

Ces défauts auraient été actés contradictoirement, alors qu'il n'était pas question de malfaçons, mais de travaux non réalisés, de sorte que la procédure contractuelle visée par l'SOCIETE3.) n'aurait pas dû s'appliquer en l'absence de contestations.

Ils font valoir que l'SOCIETE3.) rappellerait expressément que l'achèvement serait défini en fonction des termes du contrat de vente et ses annexes dans les termes suivants : « 1) *Le garant s'engage à payer, en cas d'inexécution par le vendeur de son obligation d'achèvement, les sommes nécessaires à l'achèvement complet de l'immeuble prédécrit conformément aux termes du contrat de vente et de ses annexes, au sens de l'article 1601-5f du Code Civil* » et « 8) *L'engagement du garant, tant en ce qui concerne la garantie d'achèvement que la garantie de remboursement, prendra fin au moment de l'achèvement complet de l'immeuble au sens des articles 1601-5 f et 1601-6 du Code Civil* ».

En application des articles précités, il n'y aurait pas lieu de s'attacher à la notion de réception provisoire ou définitive des travaux, mais de retenir que l'achèvement suppose donc que l'immeuble serait en état d'être utilisé pour les besoins auxquels, d'après les prévisions du contrat, il doit satisfaire. Également, le caractère indispensable et substantiel des travaux restants à réaliser serait un critère à prendre en compte et on ne saurait uniquement s'appuyer sur le procès-verbal de réception. L'occupation des lieux ne permettrait pas de conclure *ipso facto* que le caractère habitable est réalisé.

Le garde-corps étant un élément indispensable à la sécurité des habitants, il y aurait lieu de faire droit à leur demande.

Ils font valoir que suivant devis, le coût des travaux s'élèverait à 90.000.- euros, de sorte qu'ils seraient en droit de solliciter la mise en œuvre de la garantie d'achèvement.

Outre la mise en œuvre de la garantie, il aurait lieu d'indemniser les consorts PERSONNE4.) également à hauteur de 3.000.- euros au titre de perte de jouissance des lieux.

Ils soutiennent qu'ils auraient également dû déboursier la somme de 734,19.- euros (309,96.- euros pour la bibliothèque SOCIETE6.) et 424,23.- euros pour des panneaux de finition) pour procéder à des travaux d'urgence en vue d'empêcher les chutes à l'intérieur de leur domicile

Enfin, ils demandent à être indemnisés à hauteur de 2.500.- euros au titre de préjudice moral et 2.000.- euros pour le remboursement des frais d'avocats.

La société SOCIETE3.) expose qu'en date du 10 septembre 2020, elle aurait délivré une garantie d'achèvement en vue de la vente d'un immeuble à construire en l'état futur d'achèvement à intervenir entre la société SOCIETE5.) et les consorts PERSONNE4.).

Aux termes de la prédite garantie d'achèvement, elle se serait portée caution solidaire du vendeur en faveur de l'acquéreur, sous certaines conditions.

Elle précise que l'acte notarié conclu entre la société SOCIETE5.) et les consorts PERSONNE4.) prévoirait également les modalités suivant lesquelles les constatations de l'achèvement de l'ouvrage et la prise de possession, seraient à suivre.

La société SOCIETE3.) expose qu'en date du 23 décembre 2023, les consorts PERSONNE4.) auraient réceptionné les lieux et un procès-verbal de réception aurait été dressé à cette même date et duquel il résulterait l'achèvement des travaux.

Elle fait valoir qu'il résulterait du prédit procès-verbal que tous les travaux étaient terminés à l'exception de :

- « 1. Gros œuvre : pose pavés carport - pose carport
- 2. Menuiserie extérieure : embrasures Rez-de-Jardin, volets extérieures, réglages généraux, petites réparations porte d'entrée
- 3. Appareillage domotique générale + programmation
- 4. Pose luminaires restants prévus à la commande
- 5. Appareillage électrique généralement restant
- 6. Pose station météo et mise en service
- 7. Pose Alarme et mise en service
- 8. Dossier As-Built + réunion clients mise en route
- 9. Fourniture et pose Modules KNX miroir
- 10. Sanitaire chauffage: pose lave-mains et robinetterie salle douche parentale, pose grille inox douche italienne parentale
- 11. Menuiserie intérieure: poignée porte coulissante
- 12. Peinture : plafond cuisine à faire après pose luminaire
- 13. Divers : bardage bois façade au rez-de-jardin, terrasse en bois sur plots, travaux de jardinage restants. »

Pour les prédicts travaux, la société SOCIETE5.) se serait engagée à les mettre en ordre ensemble avec ses sous-traitants.

En droit, la société SOCIETE3.) soutient qu'en application de l'article 1315 alinéa 1^{er} du Code civil, il incomberait aux consorts PERSONNE4.) qui se prévalent d'un défaut d'achèvement de l'immeuble, de rapporter la preuve de ce non-achèvement.

Elle fait valoir que suivant l'article 2 de la garantie d'achèvement, il aurait incombé aux consorts PERSONNE4.) de faire constater en présence du promoteur et du garant le défaut d'achèvement. Cette procédure n'aurait cependant pas été respectée, de sorte qu'il y aurait lieu de débouter les consorts PERSONNE4.) de leur demande.

À titre subsidiaire, elle fait valoir que suivant les clauses du contrat, l'achèvement de l'immeuble serait à apprécier selon les modalités prévues à l'article 1601-6 du Code civil.

Cependant en l'espèce, la pose de garde-corps, ainsi que le carport relèveraient du parachèvement et ne constitueraient pas des éléments indispensables à l'utilisation de l'immeuble.

De plus, les consorts PERSONNE4.) auraient, suivant procès-verbal du 23 décembre 2022, déclaré que leur immeuble était complètement achevé.

Enfin, les consorts PERSONNE4.) auraient emménagé dans les lieux au courant du mois de décembre, de sorte qu'il y aurait lieu de retenir, eu égard à l'ensemble des développements, que l'immeuble des consorts PERSONNE4.) était complètement achevé au sens de la loi.

Par conséquent, l'ensemble des demandes des consorts PERSONNE4.) serait à rejeter pour être non fondées.

La société SOCIETE3.) demande à titre reconventionnel la condamnation des consorts PERSONNE4.) au remboursement des honoraires d'avocat à hauteur de 13.985,86.- euros TTC sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, ainsi qu'au paiement de la somme de 5.000.- euros au titre d'indemnité de procédure et aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître KRIEGER,

Les consorts PERSONNE4.) font valoir qu'il résulterait des écrits de la société SOCIETE3.) qu'elle omettrait volontairement l'existence de la liste des défauts de conformité et des réserves annexée au procès-verbal de réception des travaux du 23 septembre 2022, contradictoirement et intégralement accepté par le promoteur.

Cependant, cette liste constituerait un élément déterminant pour tirer des conclusions juridiques du dossier, compte tenu de la référence manuscrite aux « *listings* » ajoutée par le promoteur sur le procès-verbal de réception du 23 décembre 2022.

Ils estiment qu'il serait évident que la Banque SOCIETE3.) ait eu connaissance de l'existence de cette liste dès la période précontentieuse. Par conséquent, la banque serait parfaitement informée de l'existence de cette liste, mais ferait volontairement abstraction de l'ensemble du « *listing* ».

Les consorts PERSONNE4.) réitèrent que la réception des travaux aurait été faite avec réserves dument actées et acceptés par les parties en date du 23 décembre 2023.

Ils font valoir que la société SOCIETE3.) se bornerait à soulever que la procédure d'appel en garantie n'aurait pas été suivie, de sorte que les consorts PERSONNE4.) ne sauraient pas invoquer la garantie. Cependant, ce raisonnement tomberait à faux.

Ils font valoir qu'il serait incontestable en l'espèce que les travaux ne seraient pas achevés suivant les termes du contrat, respectivement conformément aux dispositions des articles du Code civil. Ils précisent que la jurisprudence retiendrait également que pour être considéré comme indispensable, l'ensemble des travaux ayant trait à la sécurité des occupants de l'immeuble doit être réalisé.

En l'espèce, la pose d'un carport et l'absence de garde-corps dans l'ensemble de la maison constitueraient des éléments indispensables et essentiels à la sécurité des habitants.

Ils estiment que les jurisprudences versées par la Banque SOCIETE3.) ne seraient pas applicables au cas d'espèce.

Ils estiment qu'on ne saurait leur reprocher d'avoir emménagé dans les lieux, alors que la distinction entre achèvement et réception serait à opérer, la réception des travaux ne valant pas achèvement des travaux.

Ils font valoir que la preuve de l'inachèvement des travaux serait également rapportée en ce qu'ils n'auraient pas versé au promoteur le solde du prix de vente conformément à l'acte notarié qui prévoirait le paiement de la dernière tranche lors de la remise des clés.

Les consorts PERSONNE4.) estiment que les manœuvres commerciales de la Banque SOCIETE3.) seraient trompeuses en ce qu'elle conclurait une garantie d'achèvement d'une maison avec un promoteur immobilier et les acquéreurs de cette maison, qui stipule expressément sur cette garantie d'achèvement que la maison comportera un carport, puis lorsqu'il s'agirait de mettre en œuvre cette garantie, de prétendre qu'elle ne couvrirait pas ledit carport. Or, si la société SOCIETE3.) était d'avis que le carport ne serait pas couvert par la garantie d'achèvement, alors pourquoi avoir défini dans le cadre de sa convention la « *maison* » comme comportant un carport.

3. Appréciation :

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.* »

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.* »

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exceptions (R. MOUGENOT, *Droit des obligations, La preuve*, éd. Larcier, 4^e éd. 2012, p.108).

L'objet du litige a trait à la mise en œuvre ou non de la garantie d'achèvement.

La société SOCIETE3.) s'oppose à la mise en œuvre de la garantie telle que demandé par les consorts PERSONNE3.), faute d'avoir respecté les conditions prévues au contrat et estime qu'en tout état de cause, le bien litigieux aurait été achevé et que partant les consorts PERSONNE4.) ne sauraient se prévaloir de la garantie d'achèvement.

Il résulte des pièces au dossier, notamment de l'article 2 de la « *garantie d'achèvement maison* » signée par les parties que : « *La garantie d'achèvement ne pourra être invoquée par l'acquéreur que sur constatation du défaut d'achèvement soit par toutes les parties en cause (le vendeur, l'acquéreur, le garant), soit par une personne qualifiée.*

La constatation par les parties fera l'objet d'un procès-verbal dont un exemplaire dûment signé sera à remettre au garant.

Lorsqu'il n'y aura pas d'accord des parties, la constatation sera faite par une personne qualifiée.

Cette personne sera désignée soit par les parties, soit à la requête de toutes les parties, sinon de la partie la plus diligente, les autres dûment appelées, par ordonnance non susceptible de recours du président du tribunal d'arrondissement du lieu de l'immeuble.

La constatation du défaut d'achèvement fera l'objet par la personne qualifiée ainsi désignée d'un rapport motivé à remettre aux vendeurs, acquéreur et garant.

En cas d'exécution de la garantie d'achèvement, l'achèvement se fera sous la surveillance et la responsabilité de l'acquéreur. Lorsque l'achèvement devra se faire pour une raison quelconque par d'autres architectes, entrepreneurs et artisans que ceux engagés par le vendeur, ceux-ci doivent être agréés par le garant à qui leur devis des travaux aura été communiqué.

Le garant payera, après contrôle, les factures visées par l'acquéreur ou par une autre personne mandatée par celui-ci. Le garant n'assumera ni les obligations de maître de l'ouvrage ni les obligations de garantie en raison des vices de construction. »

Ainsi, suivant le prédit article, les parties ont expressément prévu les modalités de mise en œuvre de la garantie.

Le tribunal constate que les consorts PERSONNE4.) contestent que l'article précité s'applique en l'espèce, dans la mesure où la maison n'aurait pas été achevée et prennent longuement position quant à l'achèvement, soutenant ainsi qu'il y aurait uniquement lieu d'analyser si la maison était ou non achevée.

Cependant, le tribunal ne saurait suivre le raisonnement adopté par les consorts PERSONNE3.), alors que quand bien même les travaux ne seraient pas achevés, il résulte expressément de l'article précité que le constat du non-achèvement doit se faire en présence de l'ensemble des parties, à savoir les acquéreurs, le promoteur et le garant.

Force est cependant de constater que cette procédure n'a pas été suivie en l'espèce.

De plus, les consorts PERSONNE4.) ne sauraient soutenir qu'aucun délai n'est imparti pour le constat de l'achèvement, alors que là encore il n'est pas question de savoir endéans quel délai le procès-verbal de réception doit être remis ou non au garant. En effet, le prédit article prévoit expressément que le constat doit avoir lieu soit entre toutes les parties, soit par une personne qualifiée. Or, en l'espèce, le constat n'a pas été fait en présence du garant, respectivement par une personne qualifiée.

À titre superfétatoire, le tribunal constate enfin qu'outre la question de l'achèvement ou de l'inachèvement de l'immeuble et pour lequel le contrat conclu entre parties prévoit également dans sa partie intitulée « *Définition de l'achèvement* » que l'achèvement de l'immeuble s'entend tel que défini par l'article 1601-6 du Code civil, les consorts PERSONNE4.) ont dans le cadre du procès-verbal du 22 décembre 2022, dressé entre eux et la société SOCIETE7.), acquiescé à l'achèvement de l'immeuble.

Ainsi, le procès-verbal prévoit en son article premier intitulé « *Constat d'achèvement* » que : « *I.1. Les personnes présentes et soussignées déclarent et constatent que l'immeuble sous rubrique est complètement achevé conformément aux termes du contrat de vente et de ses annexes dont la notice descriptive de l'immeuble prévue par le règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 et au sens de l'article 1601-6 du Code Civil, De ce fait elles déchargent l'organisme SOCIETE3.).* »

Outre le fait que les consorts PERSONNE4.) n'ont pas barré ce paragraphe, ils ont en sus coché la case suivante : « *L'acquéreur retourne ce jour au Promoteur, la garantie d'achèvement dûment paraphée et signée* », acquiesçant ainsi l'achèvement et déchargeant la Banque SOCIETE3.).

Au vu des éléments qui précèdent, les consorts PERSONNE3.) sont à débouter de l'intégralité de leurs demandes pour être non fondées.

4. Quant aux demandes accessoires

4.1. Quant aux frais et honoraires d'avocat

La société SOCIETE3.) demande la condamnation des consorts PERSONNE3.) à lui payer la somme de 13.985,86.- euros à titre de frais d'avocats.

Les consorts PERSONNE4.) contestent cette demande et sollicitent également la somme de 2.000.- euros.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cour de cassation, 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, page 54 ; CA, 9ème chambre, 20 novembre 2014, n° 39.462 du rôle).

Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

La société SOCIETE3.) doit toutefois établir les conditions légales pour se la voir allouer, à savoir la preuve d'une faute, d'un dommage et d'un lien causal.

Le tribunal constate que la société SOCIETE3.) verse une facture s'élevant à 11.953,72.- euros. Cependant, outre le fait qu'ils ne rapportent pas la preuve du paiement des frais litigieux, la société SOCIETE3.) reste en défaut de rapporter la preuve de la faute qu'auraient commis les consorts PERSONNE3.), de telle manière que les éléments constitutifs de la responsabilité civile ne sont pas réunis.

La demande de la société SOCIETE3.) est partant à déclarer non fondée pour le montant réclamé de 13.985,86.- euros.

Les consorts PERSONNE3.) n'expliquent également pas en quoi consisterait la faute de la société SOCIETE3.) et ne versent aucune pièce concernant les frais engagés au titre de frais et honoraires d'avocat, de sorte que leur demande en remboursement des frais d'avocat sur cette base est également à déclarer non fondée.

4.2. Quant à l'indemnité de procédure

Les consorts PERSONNE3.) demandent la condamnation de la société SOCIETE3.) à leur payer le montant de 2.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE3.) formule également une demande en ce sens et sollicite la condamnation des consorts PERSONNE4.) au paiement de la somme de 5.000.- euros.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. 2 juillet 2015, n° 60/15, *JTL* 2015, n° 42, page 166).

Au vu de l'issue du litige, les consorts PERSONNE4.) sont à débouter de leur demande en paiement d'une indemnité de procédure.

La société SOCIETE3.) ne démontrant pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, leur demande introduite sur cette base n'est pas fondée.

4.3. Quant à l'exécution provisoire

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (Cour 8 octobre 1974, Pas., 23, p.5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée.

L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus au vu des circonstances de la cause.

4.4. Quant aux frais et dépens de l'instance

Les consorts PERSONNE4.) demandent la condamnation de la société SOCIETE3.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire.

La société SOCIETE3.) demande également la condamnation des consorts PERSONNE4.) au paiement des frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire.

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner les consorts PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement ;

reçoit la demande en la forme ;

la dit non fondée ;

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement des frais et honoraires d'avocats ;

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et la société anonyme SOCIETE1.) S.A de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit non fondée les demandes respectives de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) d'une part et de la société anonyme SOCIETE1.) S.A d'autre part, en paiement des frais et honoraires d'avocats ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A. représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.